

Lo sai che...

## IMU e TASI: il saldo 2017 per gli immobili diversi dalle abitazioni

### Lo sai che per calcolare il saldo occorre controllare le nuove aliquote pubblicate sul Portale?

Il 18/12/2017 scade il termine del versamento della seconda rata IMU/TASI, dovuta a saldo per il 2017. Il calcolo a conguaglio deve essere effettuato tenendo conto delle aliquote pubblicate sul Portale ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)) entro il 28/10/2017. Gli ENC versano entro tale data la 2° rata IMU, pari al 50% dell'IMU dovuta per il 2016.

Ambito soggettivo IMU		Ambito soggettivo TASI	
Proprietario, titolare di diritti reali (compreso ex coniuge assegnatario), concessionario (nel caso di beni demaniali) (*), locatario per gli immobili in leasing (* Per espressa disposizione normativa)		Proprietario, detentore, titolare di diritti reali (compreso ex coniuge assegnatario), locatario per gli immobili in leasing, concessionario (nel caso di beni demaniali) (**) (**) in qualità di possessore (se titolare del diritto di superficie); o di detentore (se ha un diritto di godimento)	
<b>Detentore:</b> ha autonoma obbligazione tributaria rispetto al possessore; TASI calcolata in base a condizioni del titolare del diritto reale, poi ripartita tra titolare/occupante in base alle % del comune (dal 10% al 30%; nel silenzio: 10%).			
Tipologie di immobili (diversi dalle abitazioni)		TASI <sup>(2) (3) (4) (8)</sup>	IMU <sup>(2) (3) (4) (8)</sup>
Fabbricati rurali strumentali		SI	NO <sup>(6)</sup>
Fabbricati merce <sup>(1)</sup>		SI	NO
Altri fabbricati (strumentali)		SI <sup>(7)</sup>	
Terreni agricoli		NO	SI <sup>(5)</sup>
Aree edificabili		SI	
Aree edificabili condotte da coltivatori diretti e IAP		NO	SI <sup>(5)</sup>
<sup>(1)</sup> Compresi immobili costruiti da coop. edilizie ma non ancora assegnati a soci; <sup>(2)</sup> Sisma Abruzzo: esenzione IMU/TASI per u.i. distrutte/inagibili. <sup>(3)</sup> sisma "Emilia": esenzione IMU fino al 31/12/2017 per u.i. distrutte/inagibili; TASI al 50%. <sup>(4)</sup> Sisma Italia centrale: esenzione IMU/TASI per u.i. distrutte/inagibili fino al 31/12/2020. <sup>(5)</sup> se terreni agricoli non esenti; <sup>(6)</sup> art. 1, c. 708, L. 147/2013. <sup>(7)</sup> Per gli immobili strumentali di pmi ubicate nelle ZFU esistono agevolazioni temporanee; <sup>(8)</sup> Sisma Ischia: esenzione IMU/TASI per u.i. distrutte/inagibili dal 21/8/2017 al 31/12/2018			
Fabbricati costruiti e destinati alla vendita (cd "merce")			
Esclusi da IMU i fabbricati merce, costruiti e destinati dall'impresa costruttrice (i.c.) alla vendita, finchè permanga tale destinazione e non locati. Sono "costruiti" anche quelli acquistati dall'i.c. su cui fanno interventi di recupero: l'IMU non si applica dalla data ultimazione lavori ristrutturazione; fino ad allora è "area edificabile" (R.M. 11/DF/13). Equiparati ai "fabbricati merce" gli immobili costruiti dalle coop. edilizie non ancora assegnati in proprietà ai soci (R.M. 9/DF/2015).			
	No esclusione "in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte impresa" (Telefisco 2014)		
Necessario <b>presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno</b> dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti per il calcolo del tributo.			
Terreni agricoli			
Esclusi TASI. Dovuta IMU, salvo siano esenti. <b>Esenti</b> i terreni individuati da circ. 9/1993; posseduti e condotti da CD/IAP iscritti a previd. agricola, a prescindere da ubicazione (pure familiare coadiuvante e soci soc. agricola); ubicati in isole minori (All. a L. 448/2001); a destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.			
BASE IMPONIBILE E VERSAMENTO			
Rendite all'1/1, *5%* <b>160 (C/2, C/6, C/7), 80 (A/10 e D/5), 65 (D, diverso da D/5), 140 (B, C/3, C/4, C/5), 55 (C/1).</b>			
<b>Gruppo D non iscritti in catasto:</b> costo da scritture contabili al lordo q.te amm.nto, maggiorato con % D.M. 14/4/17.			
<b>Leasing:</b> il valore del fabbricato può essere determinato sulla base della rendita proposta a decorrere dall'1/1 successivo a quello nel corso del quale la rendita è stata annotata negli atti catastali.			
<b>Imbullonati:</b> rendita immobili a destinazione speciale e particolare, classificabili nel gruppo D ed E, effettuata tramite stima diretta esclusi macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.			
<b>Aree fabbricabili:</b> valore venale in comune commercio all'1/1 anno di imposizione			
<b>Terreni agricoli e/o incolti: reddito dominicale x 125% x 135</b>			
<b>VERSAMENTO</b>	IMU/TASI versati al Comune, tranne IMU su cat. D (all'Erario per il 0,76%; eventuale eccedenza al comune)		
<b>II.DD E IRAP</b>	IMU deducibile nella misura 20% ai fini II.DD.; in deducibile ai fini IRAP. TASI deducibile ai fini II.DD. e IRAP		

Lo sai che...

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST	
Ordinary Assist	<a href="#">Norme e provvedimenti</a> <a href="#">Prassi agenzie fiscali e altri enti</a> <a href="#">Dottrina</a>
<a href="#">Special Assist</a>	Norme in dettaglio
 <a href="#">LoSaiChe</a>	Schemi e tabelle
<a href="#">Alert</a>	Lettera al cliente

Descrizione	LSC n.
<b>Anno 2017</b>	
IMU e TASI: il saldo 2017 per gli immobili diversi dalle abitazioni	<a href="#">12/2017</a>
IMU e TASI: il saldo 2017 per le abitazioni	<a href="#">11/2017</a>
I principi contabili in bilancio e in dichiarazione	<a href="#">10/2017</a>
Imprese minori - criteri di imputazione dei componenti di reddito	<a href="#">9/2017</a>
IVA TR 3° trimestre: le nuove regole per la compensazione	<a href="#">8/2017</a>
Credito IVA infrannuale: Modello TR – compensazione/rimborso	<a href="#">7/2017</a>
Compensazione orizzontale di crediti tributari: i nuovi limiti	<a href="#">6/2017</a>
La nota integrativa ridotta delle piccole imprese	<a href="#">5/2017</a>
Detrazione 50% dell'Iva acquisto immobile abitativo classe A o B	<a href="#">4/2017</a>
Tassazione per trasparenza CFC tra esimenti e interpelli	<a href="#">3/2017</a>
Credito IVA annuale: compensazione o rimborso	<a href="#">2/2017</a>
Trasmissione dati relativi agli oneri deducibili/detraibili	<a href="#">1/2017</a>
<b>Anno 2016</b>	
Il leasing immobiliare	<a href="#">10/2016</a>
Gli interpelli si fanno in 4 + 1	<a href="#">9/2016</a>
L'imprenditore agricolo e gli impianti fotovoltaici	<a href="#">8/2016</a>
I reati tributari	<a href="#">7/2016</a>
IMU e TASI: il versamento della prima rata per il 2016	<a href="#">6/2016</a>
Credito IVA: compensazione o rimborso	<a href="#">5/2016</a>
Quale tasso di interesse?	<a href="#">4/2016</a>
Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa"	<a href="#">3/2016</a>
Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%	<a href="#">2/2016</a>
Iva recupero edilizio	<a href="#">1/2016</a>
<b>Anno 2015</b>	
Saldo IMU – Tasi 2015	<a href="#">10/2015</a>
Rimborso IVA prioritario e split payment	<a href="#">09/2015</a>
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	<a href="#">08/2015</a>
Reverse Charge: la norma e la circolare	<a href="#">07/2015</a>
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	<a href="#">06/2015</a>
I codici di esclusione delle società di comodo	<a href="#">05/2015</a>
La fiscalità dell'agricoltore individuale	<a href="#">04/2015</a>

## Lo sai che...

Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	<a href="#">03/2015</a>
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	<a href="#">02/2015</a>
Reverse Charge - Le novità dal 2015	<a href="#">01/2015</a>
<b>Anno 2014</b>	
IMU: alla cassa il secondo acconto	<a href="#">16/2014</a>
Il ravvedimento operoso	<a href="#">15/2014</a>
IMU: le novità dal 2014	<a href="#">14/2015</a>
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	<a href="#">13/2014</a>
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	<a href="#">12/2014</a>
FT elettronica	<a href="#">11/2014</a>
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	<a href="#">10/2014</a>
I reati tributari	<a href="#">09/2014</a>
Scadenze TASI	<a href="#">08/2014</a>
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	<a href="#">07/2014</a>
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	<a href="#">06/2014</a>
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	<a href="#">05/2014</a>
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	<a href="#">04/2014</a>
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	<a href="#">03/2014</a>
Compensazione del credito tributario	<a href="#">02/2014</a>
Il trattamento fiscale degli omaggi	<a href="#">01/2014</a>
<b>Anno 2013</b>	
L'Acconto Iva 2013	<a href="#">21/2013</a>
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	<a href="#">20/2013</a>
Il regime fiscale di vantaggio	<a href="#">19/2013</a>
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<a href="#">18/2013</a>
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<a href="#">17/2013</a>
Prescrizione di crediti	<a href="#">16/2013</a>
Reverse Charge	<a href="#">15/2013</a>
Recupero del patrimonio edilizio	<a href="#">14/2013</a>
Locazioni abitative - regime cedolare secca	<a href="#">13/2013</a>
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	<a href="#">12/2013</a>
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	<a href="#">11/2013</a>
Autotrasportatori conto terzi	<a href="#">10/2013</a>
Ravvedimento operoso	<a href="#">09/2013</a>
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	<a href="#">08/2013</a>
ACE – nelle società di capitali	<a href="#">07/2013</a>
IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	<a href="#">06/2013</a>
La Responsabilità fiscale negli appalti	<a href="#">05/2013</a>
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	<a href="#">04/2013</a>
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	<a href="#">03/2013</a>
Autotrasportatori: credito d'imposta	<a href="#">02/2013</a>
Compensazione del credito Iva	<a href="#">01/2013</a>
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	<a href="#">00/2013</a>